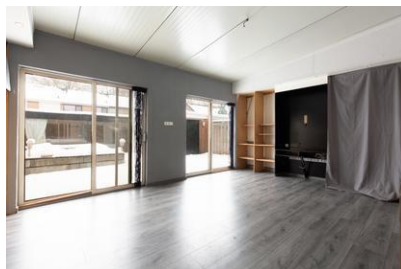




Ruyllaan 36, 5361 KW Grave

Vraagprijs € 375.000,00 kosten koper



Ruyllaan 36, 5361 KW Grave

Royale hoekwoning met aanbouw, vrijstaande garage en veranda

In rustige en kindvriendelijke woonwijk Esterveld gelegen verrassend ruime uitgebouwde hoekwoning met oprit, garage en royale zonnige tuin met veranda. Deze woning beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst circa 142 m² en 4 slaapkamers (eenvoudig uit te breiden naar 5 slaapkamers) en is door indeling en omvang ideaal geschikt voor diegenen die veel ruimte in en om de woning zoeken!

De woning heeft een centrale ligging binnen Grave. Het historische centrum van Grave met winkels, horeca, cultuur en overige voorzieningen is eenvoudig en snel te bereiken. Voor de dagelijkse boodschappen ligt de Jumbo op loopafstand!

Indeling:

Begane Grond

Ruime entree met trapopgang en toilet met fonteintje. Grote woonkamer met houten vloer en toegang tot de half open keuken. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via de keuken toegang tot de riante aanbouw met dubbele schuifpui.

De achtertuin is gelegen op het oosten met aan de achterzijde een riante, afsluitbare veranda (16 m²) doormiddel van een grote schuifpui. Ideaal voor bijvoorbeeld hobby, kantoor of praktijkruimte. Tevens toegang tot de garage (ca. 20 m²).

1e Verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers van goed formaat. Badkamer met inloopdouche, toilet en badkamermeubel met vaste wastafel.

2e Verdieping:

Overloop met opstelling cv. Grote slaapkamer met dakkapel.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1972;
- Perceeloppervlakte 248 m²;
- Woonoppervlakte ca. 142 m²;
- Inhoud ca. 370 m³;
- Veranda ca. 16 m²;
- Garage en oprit voor meerdere auto's;
- CV gas combiketel Nefit Proline, bouwjaar 2017;
- Energielabel C.



Extra informatie:

In de koopovereenkomst worden aanvullende artikelen opgenomen zoals een ouderdomsclausule en niet zelfbewoningsclausule. Daarnaast is er geen lijst van zaken en vragenlijst deel B beschikbaar.

Vraagprijs € 375.000,00 kosten koper

Ooststede Makelaars
Jan de Wittstraat 25
6512 EG, NIJMEGEN
Tel: 024-6639677
E-mail: info@ooststede.nl
www.ooststede.nl



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1972

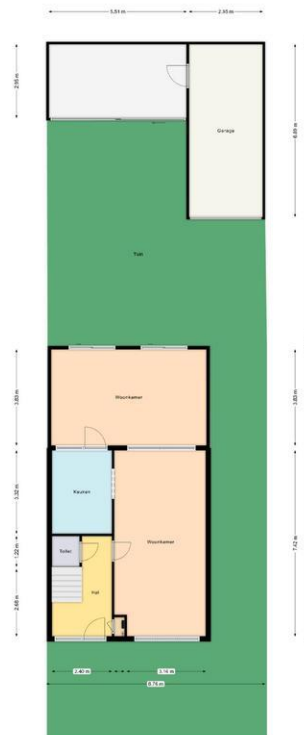
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	370 m ³
Perceel oppervlakte	248 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	142 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Buitenzonwering, Schuifpui
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Nefit Proline CW4 (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Kwaliteit	Normaal







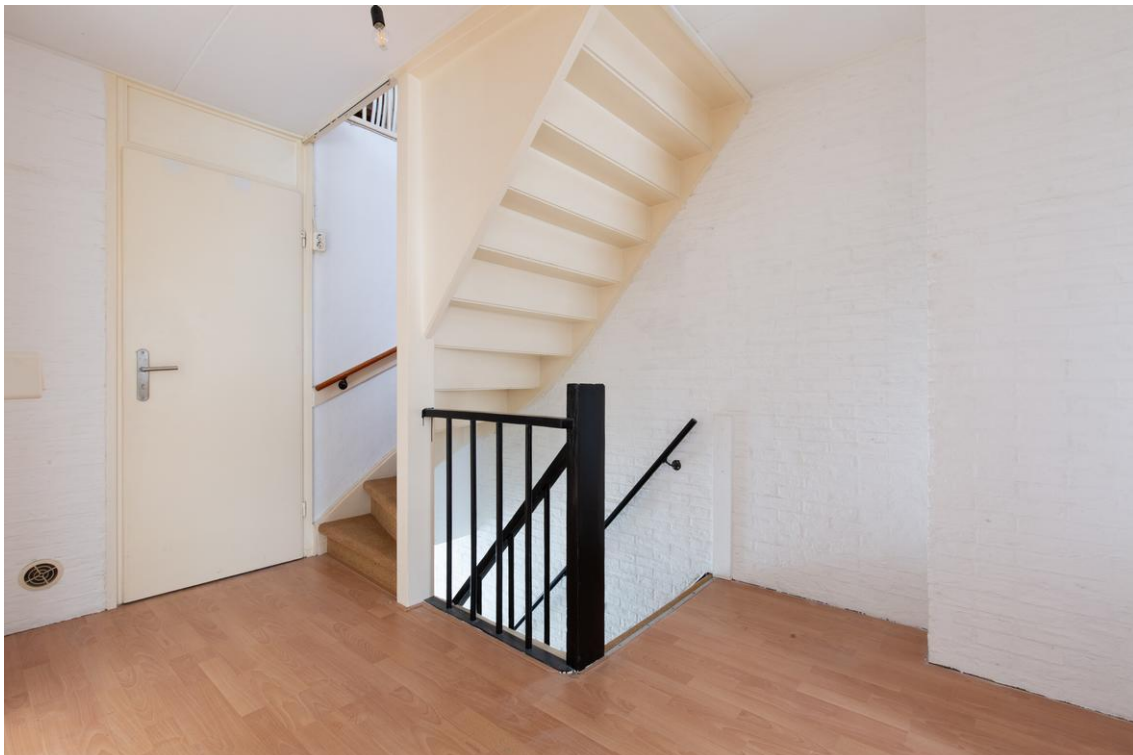
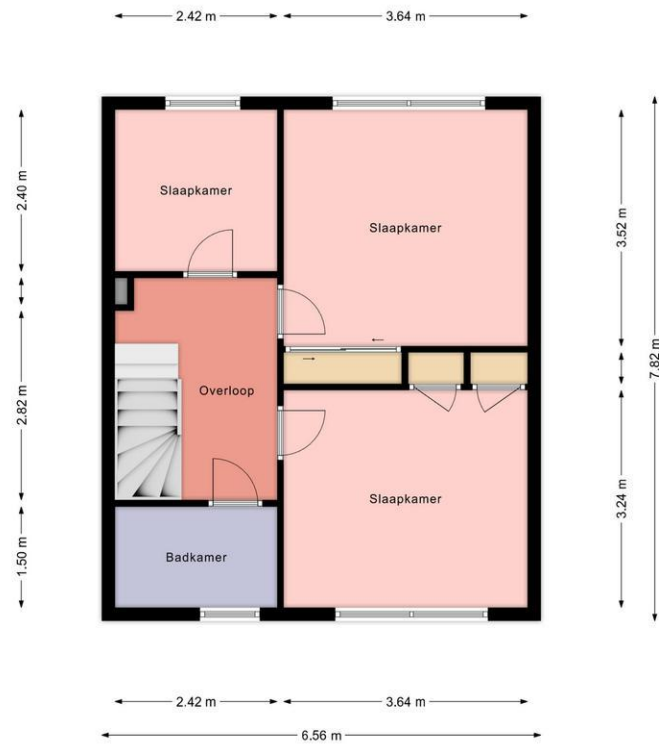












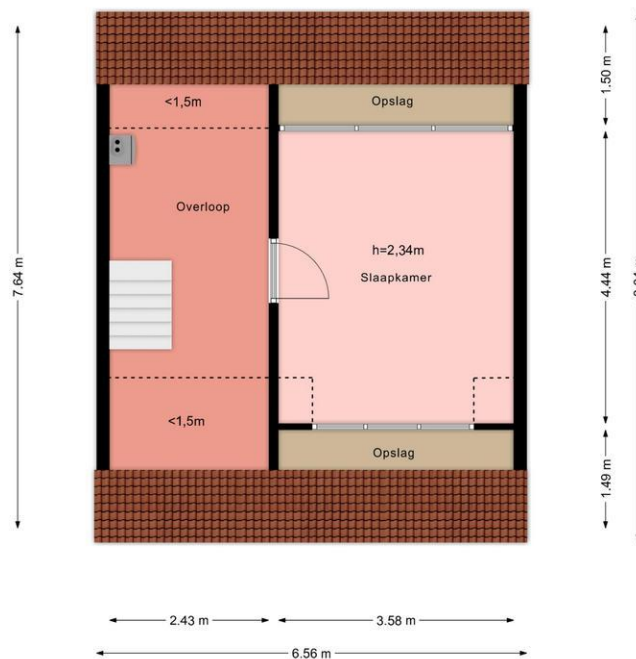








2.43 m 3.58 m

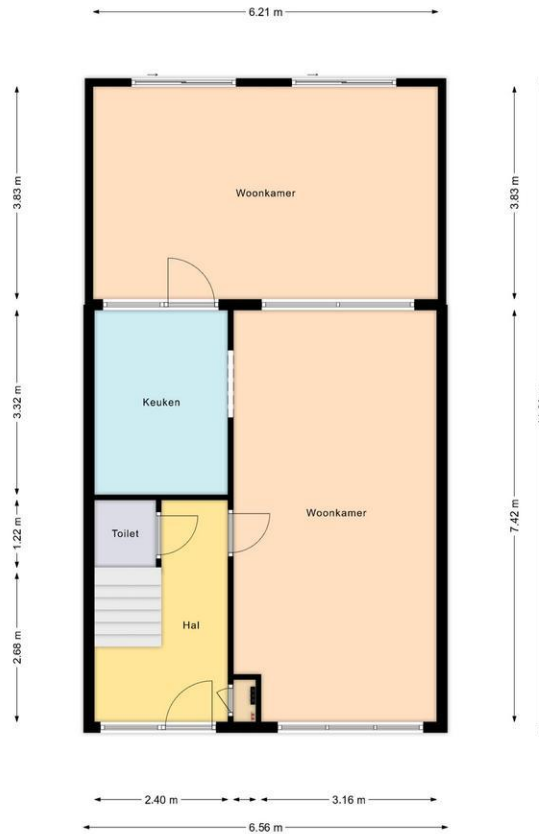




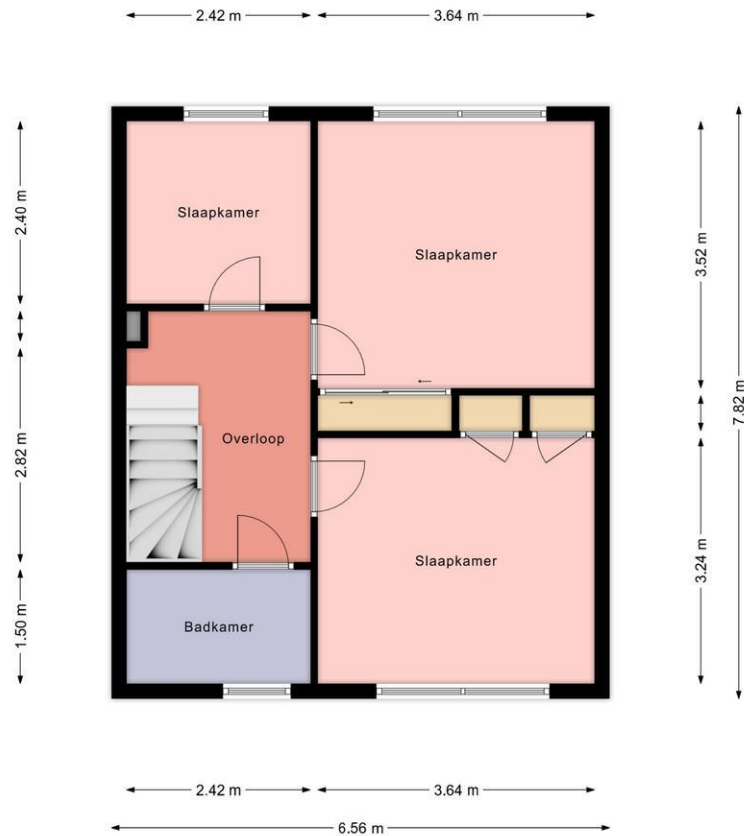




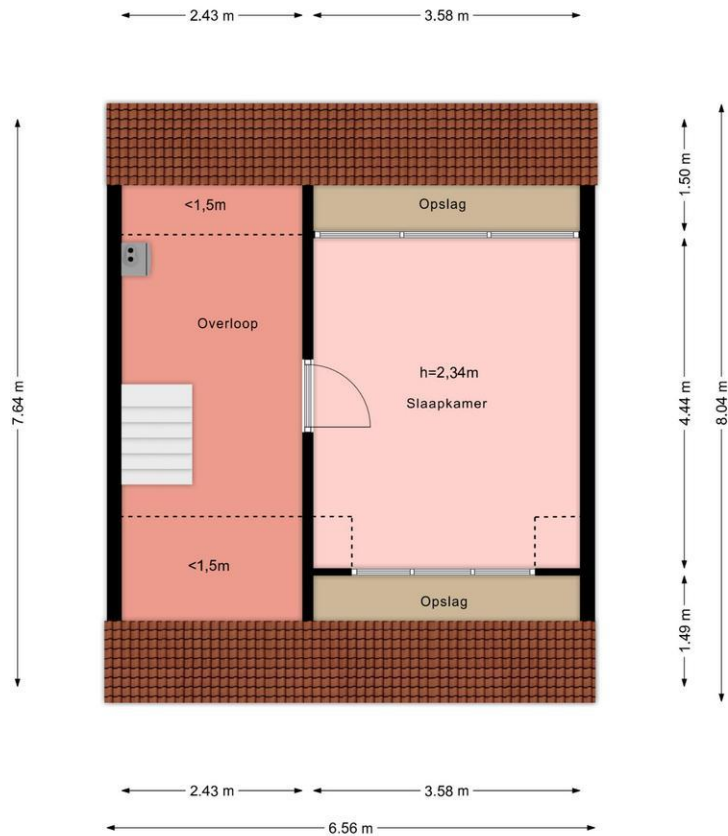
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruyllaan 36



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Grave
	Huisnummer	Sectie	C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1555
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

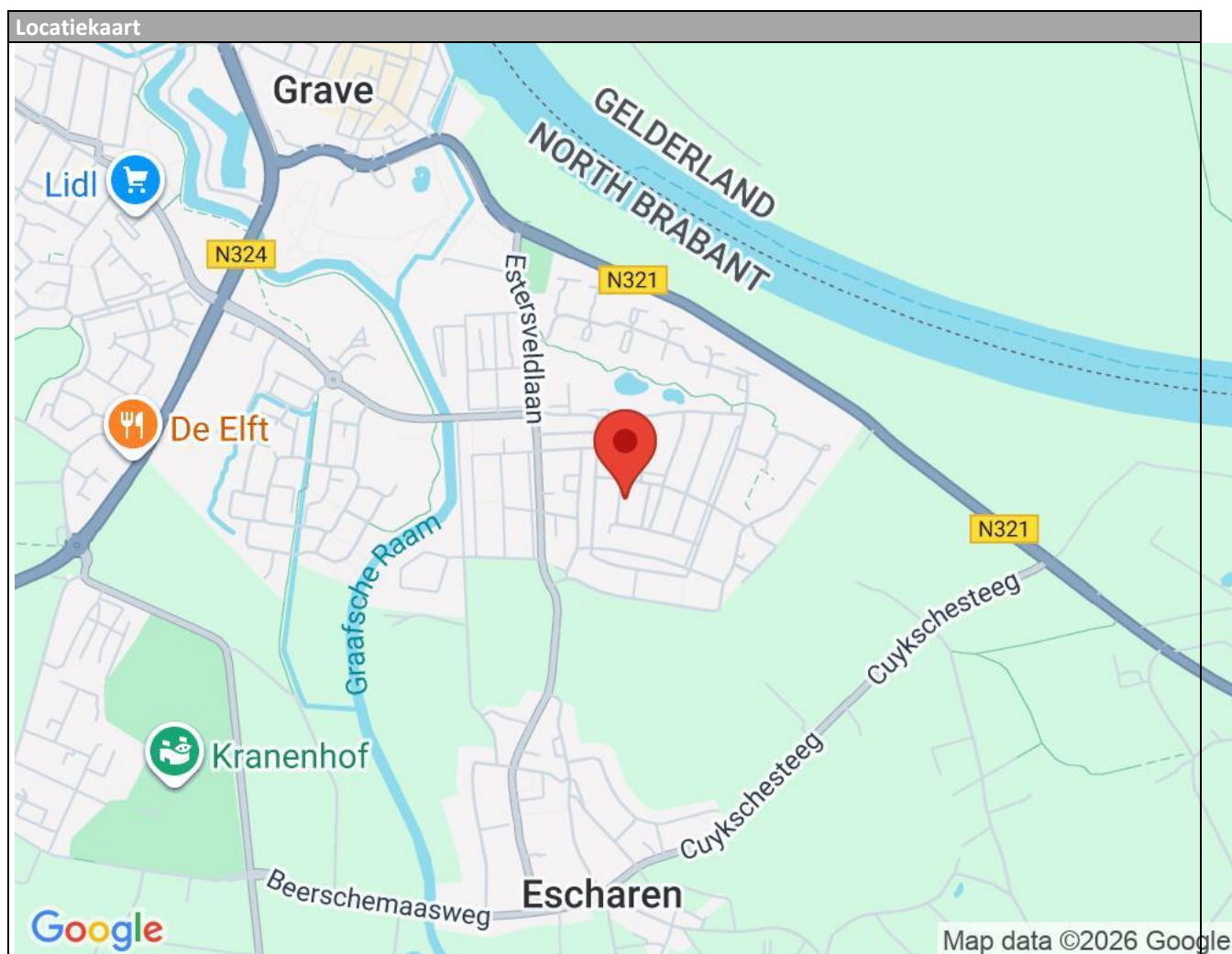
Voor een eensklundig uittreksel, geleverd op 6 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Ruyllaan 36
Postcode / plaats	5361 KW Grave
Provincie	Noord-Brabant





WELKOM BIJ OOSTSTEDE MAKELAARS

Ambitueus in ons vak maar met een persoonlijke touch!

Bij Ooststede Makelaars houden wij van bijzondere woningen, bijzondere mensen en opdrachtgevers. Daar doen we heel veel voor. Wij stoppen veel energie in iedere opdracht en krijgen daar ook weer veel voor terug; inspiratie voor vernieuwende diensten, aanbiedingen en ideeën. We zijn enthousiast en gedreven in alles wat we doen en kennen de branche in al haar facetten. Niet alleen de zakelijke kant, maar ook sociale aspecten hebben onze volle aandacht. We zijn alert op nieuwe trends en vertalen dit in onze werkwijze.

Met ons kantoor zijn wij regionaal en lokaal sterk verankerd in de regio Arnhem en Nijmegen. Wij vinden deze lokale verbinding heel belangrijk omdat het ons in staat stelt optimaal in te spelen op actuele ontwikkelingen en kansen. Ontwikkelingen en kansen die ons vak zo dynamisch en interessant maken!

Wij geloven dan ook niet in 'doe-het-zelf' pakketten of uitgekleden diensten, maar opereren nadrukkelijk als full service makelaarskantoor. Dit betekent dat wij u alles uit handen nemen en dus compleet ontzorgen op basis van uiterst concurrerende en transparante tarieven.

Onze informele, laagdrempelige bedrijfscultuur en de hiermee samenhangende "no-nonsens" werkwijze is zonder meer succesvol te noemen. Onze vele opdrachtgevers beoordelen onze dienstverlening met een 9,4 op Funda!

Gratis Waardebepaling

Overweegt u uw huis te verkopen en heeft u vragen? Graag maken wij een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

Bij voorgenomen verkoop komen er vaak allerlei vragen op. Hoe hoog moet de vraagprijs zijn? En hoe kunnen we de maximale opbrengst behalen? Welke strategie past er bij de kopers doelgroep en het type huis? Moet ik nog wat aan mijn huis veranderen om het verkoopklaar te maken? En wat is het beste moment om de verkoop op te gaan starten?

Na een kennismaking met elkaar en een ronde door het huis weten wij pas echt waar het om gaat en wat uw wensen zijn. Met deze kennis kunnen wij op basis van een referentie analyse en onze marktkennis een verkoopplan op maat aanbieden.

Deze informatiebrochure is met grote zorg samengesteld, zij dient slechts als indicatie en in geval van afwijkingen kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Ooststede Makelaars

**Ooststede Makelaars
Jan de Wittstraat 25
6512 EG, NIJMEGEN
Tel: 024-6639677**

E-mail: info@ooststede.nl

